

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK  
DAN PENGARUHNYA TERHADAP TERTIB PERTANAHAN  
(STUDI DI KELURAHAN SERDANG JAKARTA PUSAT)**

**TESIS**



**Oleh :**

**SITI PRIHATIN YULIANTI, SH**

**NIM. B4B006228**

**PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

# **TESIS**

## **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK DAN PENGARUHNYA TERHADAP TERTIB PERTANAHAN (STUDI DI KELURAHAN SERDANG JAKARTA PUSAT)**

**Disusun Oleh :**

**SITI PRIHATIN YULIANTI, SH**

**NIM. B4B006228**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 26 April 2008  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Telah disetujui  
Oleh :

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

**Hj. Endang Sri Santi, S.H, MH**  
**NIP. 130 929 452**

**H. Mulyadi, S.H, M.S**  
**NIP. 130 529 429**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh keserjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan daftar pustaka.

Semarang, April 2008

Yang menyatakan

**SITI PRIHATIN YULIANTI, SH**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah Puji syukur kepada Allah SWT, teriring salawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa pencerahan kepada umat manusia. Karena atas berkah dan rahmat serta kesehatan yang diberikanNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK DAN PENGARUHNYA TERHADAP TERTIB PERTANAHAN (STUDI DI KELURAHAN SERDANG JAKARTA PUSAT)”**, sebagai suatu syarat untuk mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Selama proses penulisan tesis ini sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tak ternilai harganya dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak H. Mulyadi, SH, MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Yunanto, SH. MHum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

3. Bapak Budi Ispriyarso, SH., MHum selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, MH, sebagai Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini hingga mencapai hasil yang maksimal. Merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis mendapatkan bimbingannya ;
5. Bapak H. Mulyadi, SH, MS., Bapak Yunanto, SH. MHum, Bapak Budi Ispriyarso, SH., MHum, Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, MH, dan Bapak Sukirno, SH, MHum, selaku penguji tesis yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
6. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang telah memberikan kesempatan dan bantuan dalam penelitian tesis ini;
7. Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Kelurahan Serdang Jakarta Pusat yang telah memberikan kesempatan dan bantuan dalam penelitian tesis ini;
8. Lurah Kelurahan Serdang yang telah memberikan kesempatan dan bantuan dalam penelitian tesis ini;
9. Masyarakat Kelurahan Serdang yang telah memberikan kesempatan dan bantuan dalam penelitian tesis ini;
10. Rekan-rekan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Angkatan 2006 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu;
11. Seluruh staf pengajar dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu yang telah

diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang;

12. Untuk suamiku tercinta yang telah memberi dukungan dengan penuh kesabaran selama penulis menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Akhirnya semoga tesis ini dapat memberikan sumbangan dan pikiran serta bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Penulis

**SITI PRIHATIN YULIANTI, SH**

## **ABSTRAK**

### **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK DAN PENGARUHNYA TERHADAP TERTIB PERTANAHAN (STUDI DI KELURAHAN SERDANG JAKARTA PUSAT)**

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah wajib mendaftarkan seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik dengan pendekatan sistematis maupun sporadik. Faktanya, dalam kurun waktu hampir 45 tahun sejak diterbitkannya UUPA pada tahun 1960 sampai saat ini, jumlah bidang-bidang tanah yang telah terdaftar di Indonesia baru mencapai sekitar 30% dari total perkiraan bidang tanah yang ada sebanyak 78 juta persil. Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkan bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah: Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya serta bagaimana upaya-upaya untuk mengatasi hal tersebut.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Pendaftaran tanah sistematis di Kelurahan Serdang Kota Jakarta Pusat telah memberikan pengaruh yang signifikan dan positif dalam mewujudkan tertib pertanahan. Hal ini salah satunya dapat dilihat dari banyaknya jumlah bidang tanah yang telah berhasil diterbitkan sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah, yang sebelumnya belum memiliki sertifikat. Mengingat pada prinsipnya Pendaftaran tanah sistematis merupakan proses pensertipikatan tanah yang meliputi kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis. Di dalam sertifikat tanah terkandung data fisik dan data yuridis sebagai rekonstruksi terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Dengan demikian sertifikat menampung data yang akurat dan faktual yang merupakan jaminan kepastian hukum.

Dengan demikian jika setiap bidang tanah sudah didaftarkan haknya dengan disertai sertifikat tanah sebagai bukti sah kepemilikannya, niscaya perebutan dan sengketa tanah dapat dihilangkan atau setidaknya dieliminir. Begitu juga Fakta menunjukkan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di Kelurahan Serdang berpengaruh terhadap sengketa tanah di wilayah tersebut. Adapun yang menjadi hambatan untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dikarenakan kurangnya pengetahuan tentang hukum pertanahan maka banyak surat-surat peralihan adjudikasi maupun pronas kepemilikan yang dimiliki hanya kwitansi maupun dijumpai tidak lengkap urutan kepemilikan. Banyaknya peserta adjudikasi maupun pronas yang keadaan ekonominya rendah, sehingga kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan bertahun-tahun tidak terbayarkan sehingga untuk menentukan pembayaran BPHTP dan membayarnya menjadi kendala bagi mereka. Serta kendala lain yaitu, banyak waktu yang tersita untuk memberikan pengarahan.

***Kata Kunci : Pendaftaran Tanah***

## **ABSTRACT**

### **EXECUTION OF SYSTEMATIC LAND REGISTRATION AND ITS INFLUENCES ON LAND AFFAIRS ORDERLINESS (A STUDY AT SERDANG VILLAGE CENTRAL JAKARTA)**

In order to provide lawful surety and lawful protection for property rights upon land, according to the Government Ordinance No. 24 Year 1997 concerning Land Registration, the government is obliged to register all land areas in Indonesia by using both systematic and sporadic approaches. In fact, in the period of 45 years since the issuing of Basic Agrarian Law in 1960 up to now, the number of registered land in Indonesia reached only 30% from the total estimation of land areas as many as 78 million lots. By the program of land registration, the society, whether individuals or lawful bodies may obtain certificate of property rights upon land. Hopefully, by registering lot by lot of land, the land affairs administration will be more orderly.

Based on those matters, therefore, the problems that will be observed in this research are: How is the execution of systematic land registration and its influences on land affairs orderliness in Serdang Village Central Jakarta and what are the obstacles in its execution and what efforts should be taken to overcome them.

The used method of approach is the juridical-empirical approach and the used specification in this research is the descriptive-analytical research.

Based on the research results, it can be concluded that the systematic land registration in Serdang Village city of Central Jakarta has given significant and positive influences on realizing land affairs orderliness. One of the outcomes can be seen from the number of many lots of land that their certificates have been successfully issued as proofs of land ownership, which previously; they had not had any certificates. Considering that the systematic land registration is principally the process of land certification covering the activities of physical and juridical data collection, in land certificate, physical and juridical data as the reconstruction of subject and object of rights upon land are contained. Therefore, the certificate contains accurate and factual data, which are the guarantee of lawful surety.

Thus, if the right of every lot of land has been registered accompanied by the land certificate as the official proof of ownership, it is believed that land acquisition and disputes upon land may be omitted, or at least eliminated. Also, the fact shows that by the execution of the systematic land registration in Serdang Village, it influences on the land disputes in that area. The matters that become the obstacles in executing systematic land registration are caused by the lack of knowledge of the agrarian law; therefore, there are many certificates of adjudication transfer or agrarian national operational project, the owned proof of ownership are only receipts or they are found as incomplete in their order of ownership. There are many participants of adjudication or agrarian national operational project having a low economic level, thus, the obligation to pay Land and Building Taxes is not paid for many years. As a result, to determine the amount of payment of the land and building acquisition fees and how to pay them, become major problems for them. There is also another obstacle, which is, the amount of time consumed to give instructions.

***Keywords: land registration***



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix

### BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penelitian .....	8
1.4. Manfaat Penelitian .....	8
1.5. Sistematika Penulisan .....	8

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	
2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	14
2.1.2. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	20
2.2. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis	
2.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis .....	26
2.2.2. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah.....	27
2.2.3. Hasil Kegiatan Pendaftaran .....	29
2.3. Catur Tertib Pertanahan	
2.3.1. Tertib Hukum Pertanahan .....	30
2.3.2. Tertib Administrasi Pertanahan .....	32
2.3.3. Tertib Penggunaan Tanah .....	32
2.3.4. Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup .....	34

### BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan .....	35
3.2. Spesifikasi Penelitian .....	36
3.3. Sumber Data .....	37
3.4. Populasi dan Sampel	
3.4.1. Populasi .....	37
3.4.2. Sampel .....	38
3.5. Metode Analisis Data .....	39

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat .....	40
4.1.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat .....	43
4.1.2. Pengaruh dan Manfaat Pendaftaran Tanah Sistematis di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat .....	58
4.2. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat .....	76

#### **BAB V PENUTUP**

5.1. Kesimpulan .....	78
5.2. Saran .....	78

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan nasional dilaksanakan secara berkesinambungan untuk mewujudkan tujuan nasional sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 alinea 4 yang berbunyi :

Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Sejalan dengan tekad dan kebijaksanaan pemerintah untuk melaksanakan pembangunan dalam rangka mencapai tujuan nasional, aspek pertanahan merupakan salah satu faktor penunjang yang sangat penting bagi keberhasilan dan pemerataan hasil pembangunan. Dikatakan penting, karena tanah menjadi kebutuhan yang sangat menentukan bagi hajat hidup manusia.

Tanah telah berkembang menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya, maupun pertahanan keamanan, sekaligus sebagai pengejawantahan dari kelima sila dalam Pancasila. Dalam kaitan itu Garis-Garis Besar Haluan Negara Tahun 1993 Bab VI Sub F No. 15 menegaskan, bahwa :  
“Tanah dan lahan yang mempunyai nilai ekonomi dan fungsi sosial, pemanfaatannya perlu diatur dan dikembangkan dalam pola tata ruang yang terkoordinasi bagi sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat.” Kemudian dipertegas kembali melalui garis kebijaksanaan yang dituangkan dalam GBHN Tahun 1999

Bab IV Sub B No. 16 :

Mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif dengan mengutamakan hak-hak setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Dinamika masalah pertanahan memiliki muatan kerumitan yang tinggi, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang. Di lain pihak secara kuantitas jumlah tanah tidak bertambah luas (relatif tetap). Oleh karena itu permasalahan di bidang pertanahan dituntut agar dapat mengelola tanah yang tersedia secara optimal, sehingga secara profesional masing-masing kepentingan dapat diakomodir secara proposional sebagai pencerminan dari cita-cita pembangunan nasional di segala bidang.

Selanjutnya Majelis Permusyawaratan Rakyat melalui Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tanggal 9 November 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumberdaya Alam, dalam konsiderannya mempertimbangkan, “Bahwa pengelolaan sumberdaya alam (agraria) yang berlangsung selama ini telah menimbulkan penurunan kualitas lingkungan, ketimpangan struktur penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya serta menimbulkan berbagai konflik”.

Dari penegasan Garis-Garis Besar Haluan Negara dan Ketetapan MPR tersebut di atas semakin jelas bahwa administrasi pertanahan mempunyai peranan penting yang perlu mendapatkan penanganan yang lebih serius dan sungguh-sungguh agar dapat mendukung terlaksananya tugas-tugas pemerintah dalam

pemerataan pembangunan sejak perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, sampai kepada pengendaliannya.

Berkenaan dengan hal tersebut dalam penjelasan UUPA angka II butir 2 disebutkan negara bukan pemilik tanah tetapi lebih tepat sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) yang bertindak sebagai badan penguasa. Dari sudut pandang inilah harus dilihat ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa, “Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk dikuasai oleh negara”.

Sesuai dengan pokok pikiran di atas perkataan “dikuasai” bukan berarti “dimiliki” akan tetapi mempunyai pengertian, yang memberi wewenang pada tingkat tertinggi, untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pada tahun 1991 Badan Pertanahan Nasional bekerjasama dengan Bank Dunia menyusun laporan *Indonesia Land Resources Management Planning*. Berdasarkan hasil diskusi dengan Pemerintah Indonesia. Bank Dunia menyusun persiapan proyek yang menitikberatkan pada pengelolaan dan perencanaan sumber daya tanah. Pada tahun 1992 Bank Dunia mengirimkan sebuah misi proyek

berfokus pada peningkatan administrasi pertanahan, khususnya aspek pengurusan hak, pendaftaran tanah, dan kerangka kelembagaan.

Hasil evaluasi yang dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional dan Bank Dunia antara lain menyatakan bahwa selama lebih dari 35 tahun pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dengan keterbatasan yang ada sampai tahun 1997 telah berhasil mendaftarkan  $\pm$  18 juta bidang tanah. Namun demikian hasil tersebut dipandang kurang memadai, karena jumlah bidang tanah yang ada di seluruh Indonesia diperkirakan 75 juta bidang sehingga masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan.

Dalam rangka mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah Kantor Menteri Negara/Badan Pertanahan Nasional telah membuat perencanaan selama 25 tahun untuk menyelesaikan pensertipikatan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Upaya percepatan pendaftaran tanah dilakukan dengan pendekatan sistematis melalui Proyek Administrasi Pertanahan di mana sebagian dananya dibiayai oleh Bank Dunia. Satu hal yang merupakan terobosan pemerintah adalah memperkenalkan Tim Ajudikasi sebagai institusi pendaftaran tanah sistematis yang mempunyai kewenangan sederajat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten.

Berdasarkan hasil evaluasi tersebut di atas, pemerintah mengeluarkan kebijakan berupa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Latar belakang dikeluarkannya Peraturan Pemerintah tersebut didasari oleh :

- **Pertama, kepentingan masyarakat, yaitu adanya ketidakpastian hukum mengenai pemilikan dan batas-batas tanah**
- **Kedua, adanya kepentingan pemerintah dalam rangka pembuatan peraturan perundangan di bidang pertanahan sebagai landasan untuk melaksanakan kebijaksanaan administrasi pertanahan.**
- **Ketiga, perlu tersedianya informasi pertanahan yang dituangkan dalam bentuk peta dan daftar.**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan salah satu langkah operasional yang melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu dengan mendaftarkan semua bidang tanah di suatu wilayah desa atau sebagiannya. Pendaftaran tanah dengan cara ini dianggap dapat memberi hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif lebih singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang ada dalam suatu desa/kelurahan dan masyarakat luas mengetahui diadakannya pendaftaran tanah, sehingga keberatan-keberatan yang ada dapat segera diketahui pula. Selain itu cara pendaftaran tanah sistematis juga menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftarkan secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan

rekonstruksi batas dengan mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi.

Kelurahan Serdang merupakan bagian wilayah dari Kotamadya Jakarta Pusat dengan luas wilayah 82,23 hektar. Kondisi wilayah kelurahan Serdang berupa dataran rendah yang semula adalah bekas sawah kering dan rawa yang sekarang sudah menjadi tanah darat yang telah dimanfaatkan sebagai pemukiman penduduk. Jumlah penduduk di kelurahan Serdang sebanyak 26.075 jiwa yang teridentifikasi dalam 6.934 kepala keluarga dengan klasifikasi 13.287 laki-laki, dan 12.788 perempuan.

Tingkat pendidikan rata-rata masyarakat di kelurahan Serdang mayoritas sekolah lanjutan atas dan sebagian kecil saja yang berpendidikan sarjana, dengan mata pencaharian mayoritas sebagai pegawai swasta, buruh dan pedagang dan sebagian kecil lainnya berprofesi sebagai pegawai negeri baik sipil maupun ABRI. Tingkat ekonomi rata-rata masyarakat tergolong dalam katagori menengah kebawah.<sup>1</sup>

Dilihat dari kondisi secara umum di kelurahan Serdang tidak menggambarkan situasi daerah mapan apalagi mewah. Hal ini tercermin dari masih banyaknya dijumpai pemukiman padat penduduk (kumuh), sekalipun telah banyak juga bagian wilayah yang sudah tertata rapi dengan kondisi pemukiman sederhana sampai menengah.

Dari kondisi tersebut di atas maka, kelurahan Serdang dipilih oleh Pemerintah Pusat sebagai objek pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, baik yang dilakukan melalui Ajudikasi maupun PRONA. Pada tahun 2000 telah

---

<sup>1</sup> *Monografi Kelurahan Serdang, Jakarta Pusat*, tahun 2007



dilaksanakan pendaftaran tanah sistematis melalui Ajudikasi untuk sebagian dari wilayah kelurahan Serdang dengan target sebanyak 1.500 bidang, sedangkan realisasinya terselesaikan sebanyak 1.000 bidang. Sedangkan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis melalui PRONA dilakukan pada tahun 2007 dengan target sebanyak 250 bidang dan realisasinya sebanyak 300 bidang.<sup>2</sup>

Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengetahui sejauhmana pengaruh pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis terhadap tertib pertanahan di suatu desa/kelurahan, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul :**“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK DAN PENGARUHNYA TERHADAP TERTIB PERTANAHAN (STUDI DI KELURAHAN SERDANG JAKARTA PUSAT)”**.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat ?
2. Apakah ada hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya serta bagaimana mengatasi hal tersebut ?

---

<sup>2</sup> Hasil Prapenelitian

### **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui sejauh mana pengaruh pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis terhadap tertib hukum, kualitas penggunaan tanah, keuntungan ekonomi dan intensifikasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan cara-cara mengatasinya.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat membantu penulis dalam memahami perbedaan-perbedaan yang terjadi antara konsep/teori dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan untuk perencanaan, pelaksanaan, pengambilan keputusan dan evaluasi kinerja dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di waktu yang akan datang.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I : Pendahuluan bab ini berisi antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

- Bab II : Di dalam bab ini akan menyajikan landasan teori tentang pendaftaran tanah.
- Bab III : Metode Penelitian, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, sumber data, populasi dan sampel, metode analisis data.
- Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.
- Bab V : Di dalam Bab V ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

Lampiran

Daftar Pustaka.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

## 2.1. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

Tanah telah berkembang menjadi sumberdaya yang semakin strategis karena jumlahnya yang terbatas dan semakin beragamnya kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Hal ini menyebabkan peranan tanah sangat besar bagi pemenuhan hajat hidup manusia.

Dinamika masalah pertanahan mempunyai muatan kerumitan yang tinggi, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan laju pembangunan di segala bidang. Di lain pihak secara kuantitatif jumlah tanah tidak bertambah luasnya.

Berdasarkan kenyataan tersebut di atas, maka di bidang pertanahan dituntut untuk mengelola tanah yang tersedia secara optimal, sehingga secara profesional masing-masing kepentingan dapat diakomodir dan dikoordinasikan dengan baik. Hal tersebut penting karena fungsi pemerintah, adalah mengatur, memerintah, menyediakan fasilitas serta memberi pelayanan kepada masyarakat. Sementara itu, Said Zainal Abidin sebagaimana dikutip Inu Kencana Syafie, menegaskan pentingnya kebijakan publik untuk memecahkan masalah dan untuk mewujudkan tujuan yang diinginkan masyarakat.<sup>3</sup>

Lebih lanjut kebijakan publik menurut Inu Kencana yang dikutip dari

William N. Dunn, menjelaskan bahwa, "kebijakan publik adalah suatu rangkaian pilihan yang saling berhubungan yang dibuat oleh lembaga atau pejabat pemerintah pada bidang-bidang yang menyangkut tugas pemerintahan".<sup>4</sup>

Kebijakan publik dalam implementasinya tidak selamanya berjalan lancar namun adakalanya terjadi kesenjangan<sup>10</sup> yang dirumuskan dengan apa yang yang dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, Said Zainal Abidin menyimpulkan, "kebijakan yang baik adalah kebijakan yang mempunyai tujuan yang rasional dan diinginkan, asumsi yang realistis dan informasi yang relevan dan lengkap".<sup>5</sup> Kompleksitas suatu kebijakan mengharuskan proses perumusan, pelaksanaan dan evaluasi kebijakan yang melibatkan banyak pihak dalam masyarakat.

---

<sup>3</sup> Said Zainal Abidin, *Kebijakan Publik*, Yayasan Pancur Siwah, Jakarta, 2002, hal. 35.

<sup>4</sup> Inu Kencana Syafie, dkk, *Ilmu Administrasi Publik*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1999, hal. 107.

<sup>5</sup> Said Zainal Abidin, *Op. Cit*, hal. 208.

Dalam lima tahun terakhir pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan di bidang pertanahan. Kebijaksanaan tersebut pada umumnya adalah rincian lebih lanjut dari ketentuan UUPA yang diperlukan untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar hukum pertanahan nasional guna memenuhi kebutuhan masyarakat dan pembangunan. Salah satu kebijakan pemerintah di bidang pertanahan yaitu dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam rangka mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan PP 24/1997, pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional membuat perencanaan untuk menyelesaikan pembuatan sertipikat tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia melalui Proyek Administrasi Pertanahan dengan pendekatan sistematis, yang dikenal dengan Proyek Ajudikasi. Proyek ini akan dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat, termasuk lapisan masyarakat golongan ekonomi lemah.

Ajudikasi sebagai kebijakan publik adalah kegiatan dalam rangka proses pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan pandangan Harold D. Lasswell dalam M. Irfan Islamy menyatakan, kebijakan sebagai : "*a projected program of goals, values, and practices*" (suatu program pencapaian tujuan, nilai-nilai dan praktek-praktek yang terarah).<sup>6</sup> Sementara itu menurut pendapat Amara Raksasatata dalam M. Irfan Islamy, kebijakan diartikan sebagai "suatu taktik dan strategi yang diarahkan untuk mencapai tujuan".

---

<sup>6</sup> M. Irfan Islamy, *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 1991, hal. 15.

Pakar lain Said Zainal Abidin, menyatakan kebijakan secara umum dapat diklasifikasikan menjadi tiga tingkatan, yaitu kebijakan umum, kebijakan pelaksanaan dan kebijakan teknis.<sup>7</sup>

Kebijaksanaan pertanahan (*Land Policy*) dan pengelolaan pertanahan (*Land management*) yang dikemas dalam kebijakan pertanahan nasional diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang secara umum dapat dikategorikan sebagai berikut :

- a. kebijakan pengaturan penguasaan dan hak-hak atas tanah
- b. kebijakan perencanaan penggunaan tanah
- c. kebijakan pendaftaran tanah

Pengelolaan pertanahan pada dasarnya merupakan suatu proses pembuatan dan pelaksanaan keputusan tentang bagaimana tanah dan sumberdayanya didistribusikan, digunakan, dan dilindungi dalam masyarakat. Dalam kaitannya dengan pengelolaan pertanahan, administrasi pertanahan merupakan salah satu kunci yang penting dalam mengambil keputusan.

Pengertian Administrasi Pertanahan ada beberapa macam, salah satu pengertian tersebut adalah yang disitir oleh BAPPENAS dan BPN dalam laporan akhir Proyek Administrasi Pertanahan, yaitu "*Land Administration is the management of the land tenure system*". Kemudian menurut Land Administration Guidline yang dikeluarkan oleh PBB, adalah : "*Land Administration is the processes of recording and disseminating information about the ownership, value and use of land and its associated resources* ".

---

<sup>7</sup> Said Zainal Abidin, *Op. Cit*, hal. 28.

Terlepas dari beragamnya pengertian tentang administrasi pertanahan, yang perlu dicapai dalam pelaksanaan administrasi adalah terwujudnya tertib administrasi pertanahan, yaitu :

1. Setiap bidang tanah telah tersedia catatan mengenai data fisik dan yuridis, penguasaan, penggunaan, nilai tanah, jenis tanah dan jenis hak yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap.
2. Terdapat mekanisme prosedur/tata cara pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan murah, namun menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsekuen.
3. Penyimpanan warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertipikatan tanah telah dilakukan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

#### **2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Dalam buku Hukum Agraria Indonesia, Boedi Harsono mengatakan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 474.

Kata-kata "rangkaian kegiatan" menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata "terus menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata "teratur" menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan, bahwa pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari Kantor Pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah.<sup>9</sup>

Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan pasal tersebut di atas adalah peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 yang dalam perjalanan selama kurang lebih 36 tahun dianggap belum memberikan hasil yang memuaskan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Terbitnya PP 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah

---

<sup>9</sup> Ana Silviana, *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Masalah-Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 N0. 3 Juli-September 2004, hal. 252.



dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang baru tersebut, maka semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari PP No.10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diganti berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

Hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut, kepada para pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan "Sertipikat". Sertipikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 adalah satu lembar dokumen surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar, untuk hak masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dari buku tanah, sedangkan data fisik diambil dari surat ukur. Dengan tetap dipergunakannya sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positip dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, maka surat tanda bukti hak (sertipikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Artinya, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di Pengadilan.

Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.<sup>10</sup>

Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah. Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*) dan dalam hal menjamin kepastian hukum seperti diuraikan di atas maka pendaftaran tanah menjadi *Recht Kadaster*.<sup>11</sup>

Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961,<sup>12</sup> yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan baru berlaku 8 Oktober 1997.<sup>13</sup> Sebelum berlaku Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut.

---

<sup>10</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, Maret 1989, hal. 3.

<sup>11</sup> *Ibid*, hal. 5.

<sup>12</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Bandung, Mandar Maju, 1994, hal. 1.

<sup>13</sup> *Ibid*

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Apa yang telah diperintahkan ayat (1) Pasal 19 tersebut, oleh pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang kemudian ayat (1) dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut ditegaskan lebih lanjut sebagai berikut.

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan

hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Jelaslah, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang sudah diubah dengan Peraturan Pemerintah NO. 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu :

- a. Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat mewujudkan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut dapat bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah dan bangunan yang ada.

c. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal wajar.<sup>14</sup>

Sebagai kebijakan publik pendaftaran tanah merupakan program pemerintah untuk mencapai tujuan yaitu terwujudnya catur tertib pertanahan, menjamin kepastian hukum, dan penerbitan sertipikat sebagai bukti hak atas tanah.

Berkenaan dengan hal tersebut seperti telah dikemukakan pada latar belakang di atas, bahwa negara merupakan organisasi kekuasaan dari rakyat (bangsa) yang bertindak sebagai badan penguasa untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan seperti tersebut di atas sesuai dengan fungsi pemerintah sebagai regulator, yaitu berkewajiban mengatur segala segi kehidupan masyarakat baik di bidang politik, ekonomi, sosial, budaya dan hankam, dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah sebagai pelaksanaannya.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*, Cet. 1, Bandung, Mandar Maju, 1999), hal. 2.

<sup>15</sup> Inu Kencana Syafie, *Op. Cit*, hal. 47.

Kebijaksanaan pembangunan kelembagaan pertanahan diarahkan agar makin terwujudnya sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien yang mewujudkan tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah serta tertib penguasaan tanah dan lingkungan hidup.

Permasalahan yang sekaligus merupakan tantangan dalam pengelolaan pertanahan adalah bagaimana kita mewujudkan pertanahan yang baik dalam rangka menunjang kebutuhan masyarakat dalam pembangunan. Untuk itu dituntut penerapan sistem pelayanan pertanahan yang efektif dan efisien, dengan mengedepankan pelayanan terpadu. Masalah pelayanan pertanahan terus ditingkatkan, langkah ini ditujukan untuk menciptakan pelayanan yang mudah, murah, dan cepat agar masyarakat termotivasi untuk mendaftarkan tanahnya.

### **2.1.2. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia**

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas iktikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai

kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.<sup>16</sup>

Asas iktikad baik berbunyi: orang yang memperoleh sesuatu hak dengan iktikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beriktikad baik. Guna melindungi orang yang beriktikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif. Lain halnya dengan asas *nemo plus iuris* yang berbunyi: orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.<sup>17</sup>

Dalam sistem positif, di mana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.

---

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 117.

<sup>17</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Op. Cit, hal. 29.

Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak. Lain halnya dengan sistem negatif, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaftarnya seseorang dalam Daftar Umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Jadi, orang yang terdaftarkan tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang tidak mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dari sistem negatif adapun kelebihanannya, pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak.<sup>18</sup>

Pendaftaran di Indonesia mempergunakan Sistem Torrens, hanya tidak jelas dari negara mana kita meniru sistem tersebut, demikian juga di India, Malaysia, dan Singapura, dipergunakan Sistem Torrens ini.<sup>19</sup>

Ada beberapa keuntungan dari Sistem Torrens, antara lain sebagai berikut.

1. Menetapkan biaya-biaya yang tak diduga sebelumnya
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.
3. Meniadakan kebanyakan rekaman data pertanahan
4. Secara tegas menyatakan dasar hukumnya.
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tercantum/tersebut dalam sertipikat
6. Meniadakan pemalsuan

---

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hal. 118

<sup>19</sup> *Parlindungan, Op. Cit*, hal. 24.



7. Tetapelihara sistem tersebut, karena pemeliharaan sistem tersebut dibebankan kepada mereka yang memperoleh manfaat dari sistem tersebut.
8. Meniadakan alas hak
9. Dijamin oleh negara tanpa batas.<sup>20</sup>

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Indonesia (UUPA) dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, sistem publikasi yang dipakai masih tetap menurut PP No10 Tahun 1961, yaitu "sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positif". Dalam rangka lebih memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam hal kepemilikan tanah meskipun sistem publikasi yang dipakai adalah negatif, PP No. 24 Tahun 1997 telah memberi penegasan yang dituangkan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2). Isi pasal tersebut tampak jelas ada suatu perubahan dalam pemberian jaminan kekuatan pembuktian sertipikat yang mengarah kepada kekuatan yang "mutlak", dimana hal ini pada dasarnya bertentangan dengan sistem yang dianut oleh UUPA dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa : "sertipikat dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat".

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 25.

Sistem Publikasi Positif mengandung unsur-unsur Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur merupakan surat tanda bukti hak yang mutlak. Perolehan tanah dengan itikad baik melalui cara sebagai yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan data yang disajikan dan diikuti pendaftaran mendapat perlindungan hukum yang mutlak, biarpun di kemudian hari ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Dalam sistem ini calon pembeli dan calon kreditur secara mutlak boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan oleh Instansi Pendaftaran Tanah dan akan dilindungi oleh hukum, jika dengan itikad baik melakukan perbuatan hukum berdasarkan data tersebut. Dalam hal ini pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.

Penyelenggaraan pendaftaran yang menggunakan sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam buku tanah dan surat ukur. Sekalipun sudah didaftar atas nama seseorang atau badan hukum sebagai pemegang haknya. Dalam sistem ini pemegang hak yang sebenarnya masih dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh kembali tanah yang dipunyainya, apabila perbuatan hukum pemindahan hak atau pembebanan hak yang dilakukan terbukti cacat hukum atau tidak dilakukan oleh pihak yang berhak. Yang menentukan sahnyanya pemindahan kepada pihak lain dan sahnyanya pembebanan yang dilakukannya adalah sah tidak perbuatan hukum yang mendasarinya bukan pelaksanaan pendaftarannya. Dalam sistem publikasi negatif pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan, bahwa penguasaan tanah yang diperolehnya atau

pembebananan hak yang bersangkutan di kemudian hari tidak akan diganggu gugat. Dalam sistem ini surat tanda bukti hak (Sertipikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya, keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Di sini pengadilan yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Dalam sistem publikasi negatip berlaku asas hukum "*nemo plus*", yaitu bahwa seseorang tidak dapat memberikan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.

Untuk mengatasi kelemahan dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik oleh Negara yang menggunakan sistem publikasi negatip, umumnya menggunakan lembaga yang dikenal sebagai lembaga "*acquisitive verjaring*" atau lembaga "*reverse possession*". Yaitu apabila penerima hak yang beritikad baik bertindak tegas selaku pemilik dan yang bersangkutan menguasai tanah secara nyata dan terbuka selama sekian tahun, tanpa ada pihak lain yang menggugat, maka oleh hukum dia ditetapkan sebagai pemiliknya, yang hak kepemilikannya tidak lagi dapat diganggu gugat, juga tidak oleh pihak yang dapat membuktikan sebagai pemilik yang sebenarnya.

Indonesia tidak memakai sistem publikasi negatip yang murni, karena sistem pendaftaran yang dipakai oleh UUPA adalah "sistem pendaftaran hak" (*registration of titles*). Dimana dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-

perubahannya kemudian. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah Kantor Pertanahan harus melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Di sini Kantor Pertanahan bersikap aktif.

## **2.2.Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis**

### **2.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis**

Seperti dikemukakan oleh Boedi Harsono, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis adalah : "Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan."<sup>21</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dalam implementasinya sering mengkaitkan dengan istilah Ajudikasi. Kata Ajudikasi adalah istilah teknis dalam pendaftaran tanah yang mempunyai pengertian : kegiatan dan proses dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis, berupa pengumpulan dan pemastian kebenaran data fisik dan yuridis mengenai sebidang tanah atau lebih untuk keperluan pendaftarannya.

Selanjutnya dikemukakan oleh Boedi Harsono, yang dimaksud ajudikasi adalah :

Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hal.460

dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>22</sup>

Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah sistematis yaitu : "Tertib hukum dan tertib administrasi akan dicapai antara lain melalui prioritas penyelenggaraan pensertipikatan tanah secara masal melalui pendaftaran tanah sistematis."

Penertiban Administrasi Pertanahan yang dilaksanakan Tim Ajudikasi merupakan langkah terobosan untuk mempercepat pensertipikatan dengan biaya murah. Karena itu pelaksanaannya tidak harus dibebani bermacam-macam persyaratan.

### **2.2.2. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah**

Untuk mempermudah dalam memahami kegiatan pokok pendaftaran tanah sistematis berikut ini dijelaskan ruang lingkup tentang pendaftaran tersebut. Seperti telah dikemukakan di atas bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang berarti meliputi beberapa kegiatan. Pada dasarnya pendaftaran tanah sistematis, mencakup kegiatan-kegiatan yang meliputi :

#### **1) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik**

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang didaftar serta bagian bangunan yang ada di atasnya. Untuk keperluan dan pengumpulan data fisik, pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Hal ini sesuai Pasal 58 Peraturan Meneg

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 471.

Agraria/Kepala BPN No. 3/1997, "setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan "

2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum tanah dan bagian bangunan yang didaftar, pemegang hak, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang ada di atasnya. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA) No.3/1997 Pasal 59, Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis atau bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.

3) Penerbitan sertipikat

Sertipikat sebagai tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Menurut PP 10/1961 Pasal 13, Sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.

4) Penyajian data fisik dan data yuridis

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, penyajian data fisik dan data yuridis ditujukan untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak

yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan. Termaktub dalam PMNA No. 3/1997 Pasal 187 ayat (1) "informasi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau tertulis."

5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan ditempat yang telah ditentukan. Pasal 185 PMNA 3/1997 menegaskan, setiap pekerjaan pendaftaran tanah selesai dilaksanakan, dokumen-dokumen yang merupakan dasar pendaftaran tanah tersebut disimpan sebagai warkah dan diberi nomor menurut urutan selesainya pekerjaan sebagaimana tercantum dalam daftar isian 208.

### **2.2.3. Hasil Kegiatan Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hasil kegiatan pendaftaran tanah meliputi : peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, sertipikat hak atas tanah, daftar hak atas tanah, warkah dan daftar isian lainnya.

Dari sekian banyak produk pendaftaran tanah sistematis yang secara langsung dapat dinikmati oleh masyarakat adalah sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pengertian sertipikat tanah menurut Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu, "surat bukti pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang." Sementara itu menurut Boedi Harsono, "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang memuat data fisik dan data yuridis".<sup>23</sup>

## **2.3. Catur Tertib Pertanahan**

### **2.3.1 Tertib Hukum Pertanahan**

Tertib hukum pertanahan merupakan kondisi dimana; tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang dilaksanakan secara efektif agar semua pihak yang menguasai dan menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah sistematis memberikan arah terhadap bidang bidang tanah yang telah dilakukan pendaftarannya kepada kondisi yang teratur dan tertib. Hal ini sesuai dengan sasaran pembangunan di bidang pertanahan yaitu terwujudnya tertib pertanahan, seperti tertuang dalam Keputusan Presiden No. 7 tahun 1979 yang menghendaki terciptanya tertib pertanahan yang meliputi : Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 464.



Berdasarkan uraian tersebut di atas keberadaan pendaftaran tanah sistematis terhadap tertib hukum pertanahan sangat bermanfaat. Hal ini tercermin dari makna tertib hukum itu sendiri. Menurut Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 ditegaskan, bahwa yang dimaksud dengan tertib hukum pertanahan adalah menunjukkan kondisi dimana :

- a. Semua pihak yang menguasai dan atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Tersedianya perangkat perundang-undangan di bidang pertanahan yang lengkap dan komprehensif sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan pertanahan.
- c. Seluruh penyelenggaraan administrasi pertanahan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika ketiga unsur di atas telah dipenuhi dan dilaksanakan sebagai pedoman dalam penyelenggaraan tugas di bidang pertanahan niscaya tidak terjadi permasalahan/sengketa tanah atau setidaknya dapat dikurangi seminimal mungkin.

Yang dimaksud dengan sengketa adalah perebutan, pertengkaran, saling merasa memiliki. Jadi sengketa tanah secara tersirat mempunyai makna perebutan terhadap satu bidang tanah oleh dua orang (badan) atau lebih dimana satu dengan yang lainnya yakin merasa memiliki atas obyek tanah tersebut. Mengutip pendapat Maria S.W. Sumardjono, bahwa secara garis besar sengketa (permasalahan) pertanahan dapat dikelompokkan menjadi empat, yakni : 1)

masalah penggarapan rakyat atas tanah areal perkebunan; 2) pelanggaran terhadap ketentuan Landreform; 3) ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan; 4) sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.<sup>24</sup>

### **2.3.2 Tertib Administrasi Pertanahan**

Tertib Administrasi Pertanahan merupakan keadaan dimana untuk setiap bidang telah tersedia aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan lengkap. Selain hal tersebut terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan dibidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.<sup>25</sup>

### **2.3.3 Tertib Penggunaan Tanah**

Tertib penggunaan tanah merupakan kondisi dimana :

- Tanah telah digunakan secara optimal, serasi dan seimbang sesuai dengan potensinya, guna berbagai kegiatan kehidupan dan penghidupan yang diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan nasional.
- Tidak terdapat benturan kepentingan antar sektor dalam peruntukan penggunaan tanah.

Sesuai dengan harapan penggunaan tanah tersebut di atas, menurut Lutfi Nasution dalam Forum Raker Gubernur se Indonesia menegaskan, "berkenaan

---

<sup>24</sup> Sumardjono Maria S.W., *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2001.

<sup>25</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid I*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal.74

dengan tanggung jawab pemerintah, sesuai ketentuan Pasal 14 UUPA bahwa tugas pemerintah adalah menyusun rencana umum persediaan, peruntukkan, penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa."

Oleh karena itu terhadap pelaksanaan Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Tata Ruang, dalam rangka pemberian aspek tata guna tanah, baik dalam pemberian izin lokasi maupun dalam proses pemberian hak atas tanah, harus disesuaikan dengan rencana tata ruang, dan aspek lingkungan hidup agar pemanfaatannya tidak mengakibatkan terjadinya kerusakan tanah dan sumberdaya alam lainnya.

Dalam upaya fungsi tanah dapat benar-benar bermanfaat untuk kemakmuran rakyat, beberapa langkah strategis telah ditempuh oleh pemerintah, antara lain berupa penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Kebijakan ini didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 yang intinya menitikberatkan pada fungsi sosial hak atas tanah harus terwujud dengan baik. Setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya, memelihara serta mencegah terjadinya kerusakan, sehingga sumberdaya tanah lebih dapat berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat.

Di samping itu pelaksanaan pembangunan hendaknya didasari oleh kaedah kelestarian lingkungan, yakni agar setiap jengkal tanah dipergunakan seefisien mungkin dengan memperhatikan azas lestari, optimal, serasi dan seimbang untuk berbagai keperluan pembangunan.

#### **2.3.4 Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup**

Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup, adalah keadaan di mana penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian hidup dan terwujudnya pembangunan berkelanjutan bernuansa lingkungan. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hal.77

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara ilmiah yang dipergunakan oleh peneliti untuk mendapatkan data-data yang dikehendaki. Cara ilmiah berarti bahwa kegiatan-kegiatan yang dilakukan diandasi oleh metode keilmuan yang telah teruji. Hal ini sebagaimana dijelaskan oleh Hadari Nawawi, bahwa :<sup>27</sup>

Untuk menjamin ditemukannya kebenaran ilmiah, metode penelitian memberikan cara-cara kerja yang sangat cermat dan syarat-syarat yang sangat keras. Dengan demikian berarti metode penelitian tidak saja bertujuan memberikan peluang sebesar-besarnya bagi pengetahuan kebenaran yang obyektif, tetapi juga untuk menjaga agar pengetahuan dan pengembangannya memiliki nilai ilmiah yang tinggi.

#### 3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang pelaksanaan pendaftaran tanah.

Penelitian ini merupakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis-empiris*, yaitu :

penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam

---

<sup>27</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada Press, Yogyakarta, 1985, hal. 25.

masyarakat. Implementasi secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.<sup>28</sup>

Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah. Sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.<sup>29</sup>

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>30</sup>

### 3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>31</sup>

### 3.3. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam peneliti ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

---

<sup>28</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 134.

<sup>29</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 43.

<sup>30</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, hal. 5. 2000.

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia : Jakarta., hal. 10.

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deft interview*).
- b. Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain :
  - 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah
  - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
    - Buku-buku ilmiah
    - Makalah-makalah
    - Hasil-hasil penelitian dan wawancara

### **3.4. Populasi dan Sampel**

#### **3.4.1. Populasi**

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, hal. 44.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang tetap secara mutlak menentukan berapa persen untuk diambil dari populasi.<sup>33</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat. Mengingat banyaknya jumlah populasi dalam penelitian ini maka tidak semua populasi akan diteliti secara keseluruhan. Untuk itu akan diambil sampel dari populasi secara *purposive sampling*.

### **3.4.2. Sampel**

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.<sup>34</sup>

Adapun sampel dalam penelitian ini adalah:

1. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat
2. Ketua Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang Jakarta Pusat
3. Lurah Kelurahan Serdang Jakarta Pusat
4. Dua (2) Pemilik tanah/masyarakat

---

<sup>33</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 47.

<sup>34</sup> *Ibid*, hal. 196.



### 3.5. Metode Analisa Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni : <sup>35</sup>

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan rasional dan sistematis.

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

---

<sup>35</sup> Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992.hal. 52.

#### **4.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat**

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah wajib mendaftarkan seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik dengan pendekatan sistematis maupun sporadik. Faktanya, dalam kurun waktu hampir 45 tahun sejak diterbitkannya UUPA pada tahun 1960 sampai saat ini, jumlah bidang-bidang tanah yang telah terdaftar di Indonesia baru mencapai sekitar 30% dari total perkiraan bidang tanah yang ada sebanyak 78 juta persil.

Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkan bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertipikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

Peranan sertifikat hak atas tanah bagi masyarakat secara khusus dan terhadap pembangunan ekonomi daerah secara umum dapat dilihat dari kegiatan pendaftaran pembebanan hak tanggungan untuk kredit

usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pada umumnya semakin berkembang perekonomian suatu wilayah, semakin besar pula volume Hak Tanggungan. Di tingkat daerah, kita dapat mengamati perkembangan kredit usaha ekonomi dari sisi pelayanan pertanahan dari pembebanan hak tanggungan untuk kredit usaha skala menengah dan skala besar, sedangkan di tingkat masyarakat, kita dapat mengamati pemberian kredit usaha kecil dan menengah (KUKM), termasuk kelompok *mikro finance*. Pembebanan hak tanggungan dapat dilihat dari data pelayanan di kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Pemberian KUKM dapat dilihat dari data Bank Indonesia yang bersumber dari laporan dari instansi teknis yang berkaitan dengan penyaluran kredit tersebut.

Dalam proses pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subyek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut). Kepastian data fisik dan data yuridis akan menentukan kualitas produk sertifikat dan jaminan dari gugatan pihak lain yang merasa memiliki tanah. Partisipasi akan terwujud jika masyarakat mempunyai pemahaman tentang nilai manfaat yang lebih besar jika tanahnya didaftar dan disertipikatkan. Pemahaman tersebut sangat dipengaruhi oleh persepsi masyarakat tentang manfaat sertipikat hak atas tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum

didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan Pemerintah Nomor No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara :

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

b. Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa.kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran secara sporadis. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana

pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

#### **4.1.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat**

Kelurahan Serdang di Kota Jakarta Pusat merupakan salah satu lokasi yang telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis. Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dapat diketahui bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis pada tahun 1999/2000 dilaksanakan oleh satu tim yang disebut Panitia Ajudikasi, dan pada tahun 2007 dilaksanakan oleh Tim PRONA. Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satgas yang membantunya ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 119-XI-1999 tanggal 28 Mei 1999, sedangkan Tim PRONA ditetapkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 231/09.55-01.2007 tanggal 12 Pebruari 2007. Panitia Ajudikasi maupun PRONA berfungsi membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah sistematis dan bertanggungjawab kepadanya. Adapun penetapan lokasi pelaksanaan ajudikasi ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :51-XI-1999 tanggal 28 Mei 1999.

Penetapan mekanisme rincian tugas Panitia Ajudikasi merupakan hal yang penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis guna

terlaksananya proses pendaftaran tanah dengan baik. Penetapan fungsi, tugas, dan wewenang yang jelas sangat membantu anggota organisasi dalam melaksanakan kewajibannya, sehingga dapat terhindar dari perangkapan jabatan atau melebihi kewenangannya dalam bertindak.

Adapun tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi, Ketua Panitia, Wakil Ketua I dan II serta anggota dan Satgas pembantu adalah sebagai berikut:<sup>36</sup>

a. Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi

- 1) Menyiapkan rencana kerja Prona secara terperinci
- 2) Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah kerja adjudikasi dan memberikan tanda terima dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- 3) Memeriksa riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah.
- 4) Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan
- 5) Membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan
- 6) Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada angka 4 yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau usulan pemberian.
- 7) Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh pemohon

---

<sup>36</sup> Rangkuman wawancara dengan Dra. Rita Purwanti, Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang, tanggal 17 April 2008

8) Menyampaikan laporan secara periode dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudiksi kepada kepala Kantor Pertanahan

9) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah sistematis di lokasi yang bersangkutan.

b. Tugas dan Wewenang Ketua Panitia Ajudikasi

1) Memimpin dan bertanggungjawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan Ajudiksi.

2) Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan kantor Pertanahan dan instansi terkait

3) Memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan RT/RW.

4) Berdasarkan berita acara pengesahan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- menegaskan konversi hak atas tanah
- menandatangani penetapan pengakuan hak
- mengusulkan pemberian hak atas tanah Negara

5) Atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat serta mengesahkan peta pendaftaran.

6) Atas nama kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan peralihan dan pembebasan hak atas tanah yang telah didaftarkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran

tanah sistematis sebelum warkah-warkah hak yang bersangkutan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- 7) Menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada kepala kantor.

c. Tugas Wakil Ketua I adalah membantu ketua Panitia Ajudikasi dalam hal :

- 1) Mengkoordinasikan pelaksanaan pengumpulan data fisik dan penatausahakapendaftaran tanah.
- 2) Membantu Ketua Ajudikasi dalam pemeriksaan data fisik dan atas bidang-bidang tanah.
- 3) Membuat hasil kesimpulan hasil pengukuran dan pemetaan
- 4) Memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah
- 5) Meneliti daftar tanah dan memeriksa luas.
- 6) Menyiapkan buku tanah, Surat ukur dan peta-peta tanah setempat.
- 7) Memeriksa Peta dan surat ukur
- 8) Menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah
- 9) Membuat laporan hasil kegiatan secara berkala
- 10) Mengontrol pengukuran batas tanah
- 11) Bersama Wakil ketua II menyiapkan pelaksanaan pengumuman (penerbitan dan penempelan dipapan pengumuman)
- 12) Menyiapkan konsep konversi dan pengakuan hak atas tanah
- 13) menyiapkan peta pendfataran
- 14) Memeriksa surat ukur



- 15) Memeriksa buku tanah. Sertipikat, daftar nama dan peta pendaftaran
  - 16) Menyiapkan daftar tanah Negara
  - 17) Menyiapkan daftar tanah perponding Indonesia.
- d. Tugas Wakil Ketua II adalah membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam kegiatan :
- 1) Mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis
  - 2) Supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah
  - 3) membantu ketua Panitia Ajudiksi dalam pemeriksaaan data yurids bidang-bidang tanah
  - 4) Membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis
  - 5) Membantu menyelesaikan sanggahan mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman
  - 6) Bersama Wakil Ketua I menyiapkan pelaksanaan pengumuman penerbitan dan penempelan dipapan pengumuman
  - 7) Menginventarisir permasalahan umum hak atas tanah
  - 8) Supervissi nama pemilik pada buku tanah
  - 9) Menyiapkan usulan pemberian Hak atas tanah Negara
  - 10) Menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah
- e. Tugas Satgas Pengukuran dan Pemetaan, yaitu :
- 1) Menetapkan batas bidang tanah dalam tugas pengukuran dan pemetaan
  - 2) Melaksanakan pengukuran batas bidang tanah
  - 3) Membuat gambar ukur

- 4) Membuat peta bidang tanah
- 5) Membuat daftar tanah
- 6) Membuat peta pendaftaran
- 7) Membuat surat ukur.

f. Tugas Satuan Pengumpul data yuridis, yaitu :

- 1) Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah dan menetapkan batas batasnya
- 2) Membuat Sket (gambar kasar) bidang-bidang tanah jika belum tersedia
- 3) Melakukan pemeriksaan riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima
- 4) Membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi
- 5) Membuat laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu
- 6) Menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis
- 7) Menginventarisir sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya.
- 8) Menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertipikat

g. Tugas Satgas Administrasi

- 1) Melaksanakan tugas pengetikan, pengadaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya.
- 2) Menyiapkan laporan ke Kantor Pertanahan, kantor wilayah dan unit kerja lain yang dianggap perlu.
- 3) Mengelola alat-alat tulis kantor
- 4) Menyiapkan daftar hadir

- 5) Mengatur rumah tangga Panitia Ajudikasi
- 6) Menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala
- 7) Membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkala.

Penelitian yang penulis lakukan terfokus pada pendaftaran tanah sistematis yang pelaksanaannya melalui Ajudikasi, hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa, Ajudikasi dilaksanakan pada tahun 1999/2000 sehingga sampai penelitian ini dilakukan sudah dapat diketahui bagaimana pengaruhnya terhadap tertib pertanahan.

Proses Pendaftaran tanah sistematis dimulai dari kegiatan persiapan penyelenggaraan pendaftaran tanah sampai dengan penyerahan sertifikat kepada masyarakat dan penyerahan dokumen hasil pendaftaran tanah sistematis kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat oleh Panitia Ajudikasi.

Secara garis besar proses penyelenggaraan pendaftaran Tanah sistematis dapat dibagi dalam 3 tahap yaitu, sebagai berikut:

1. Tahap persiapan
2. Tahap pelaksanaan Ajudikasi sistematis
3. Tahap penyerahan hasil Ajudikasi<sup>37</sup>

#### **Ad. 1. Tahap Persiapan Ajudikasi**

- Pada tahap persiapan setidaknya dilakukan lima kegiatan utama, yaitu meliputi :
- a. Bimbingan Teknik Pelaksana

---

<sup>37</sup> Rangkuman wawancara dengan Dra. Rita Purwanti, Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang, tanggal 17 April 2008

Dalam rangka pendaftaran tanah sistematis di Kelurahan Serdang agar pelaksanaannya dapat berjalan dengan baik sesuai rencana yang telah ditetapkan, maka terhadap personal Panitia Ajudikasi terlebih dahulu diberikan bimbingan pengetahuan dan keterampilan sebelum melaksanakan tugas. Bimbingan tersebut adalah berupa kursus kilat selama 20 hari kerja dengan materi tentang pengetahuan teknik, yuridis dan administratif mengenai masalah pertanahan.

b. Pengambilan Sumpah

Sesuai Pasal 49 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, sebelum melaksanakan tugasnya seluruh anggota Panitia Ajudikasi wajib disumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan penekanan terhadap kesanggupan untuk mentaati keharusan atau untuk tidak melakukan larangan yang ditentukan.

Pengambilan sumpah Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang dilaksanakan pada tanggal 05 Juli 1999 di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat bertempat di ruang sidang Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat. Anggota Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang yang disumpah sebanyak 18 orang.

c. Penyuluhan

Sebelum dilaksanakan kegiatan penyelenggaraan pendaftaran sistematis terlebih dahulu dilaksanakan penyuluhan kepada masyarakat/ masyarakat pemilik tanah di wilayah Kelurahan Serdang, kegiatan penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, Panitia Ajudikasi dan Lurah Serdang serta para tokoh dan sesepuh masyarakat. Penyuluhan dilaksanakan pada tanggal 11 Oktober 1999 bertempat aula Kantor Kelurahan.

Adapun fungsi daripada tim penyuluh adalah menanamkan motivasi dan menjelaskan masalah seputar kegiatan pendaftaran tanah sistematis kepada masyarakat. Tugas tim ini adalah dalam rangka peningkatan registrasi pertanahan melalui pendaftaran tanah sistematis. Adapun kewajiban tim penyuluh adalah menampung aspirasi masyarakat dan menjawab setiap pertanyaan masyarakat secara tuntas.

**TABEL 1**  
**TARGET BIDANG TANAH YANG DAFTAR**

NO	KELURAHAN	JENIS PENDAFTARAN	JUMLAH BIDANG BELUM SERTIPIKAT	TARGET PELAKSANAAN BIDANG	KETERANGAN
1.	Serdang	Ajudikasi	2.898	1.000	Jumlah bidang tanah yang ada di seluruh wilayah kelurahan Serdang adalah 4.817 bidang.
		PRONA	1.898	250	

Sumber Data : Laporan Akhir Panitia Ajudikasi dan Tim Prona Kelurahan Serdang

d. Mengadakan Penelitian Pendahuluan

Dalam penelitian pendahuluan ini Tim Ajudikasi melakukan pengumpulan data di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dengan cara memploting gambar situasi pada peta kerja. Selain itu tim juga melakukan identifikasi di kantor Kelurahan Serdang untuk memperoleh data mengenai status tanah dan jumlah wajib pajak menurut buku Pajak Bumi dan Bangunan.

Dari peneliatain pendahuluan tersebut diperoleh data, yaitu luas wilayah Kelurahan Serdang seluruhnya berjumlah 82,23 ha, yang diklasifikasikan menjadi :

- Tanah berdasarkan Verponding Indonesia      30,09 ha
- Tanah Negara/garapan      40,04 ha
- Tanah Kavling      12,10 ha

e. Mobilisasi Panitia Ajudikasi

Mobilisasi Panitia Ajudikasi ke lokasi dengan mengadakan kegiatan antara lain penataan ruang kantor (*Base Camp*) dan penempatan alat-alat kerja sesuai kebutuhan dan kondisi ruangan. Kegiatan lain yang lebih penting yaitu mengadakan meeting untuk membicarakan sistim/strategi pelaksanaan tugas dan pembagian tugas secara organisasi serta pembagian wilayah kerja satgas.

## **Ad. 2. Tahap Pelaksanaan Ajudikasi Sistematis**

Dalam tahap pelaksanaan ini para Satgas Yuridis bersama Satgas Pengukuran melaksanakan tugasnya dalam tahapan kegiatan :

- a. Melakukan koordinasi dengan ketua RT, dan RW, serta Aparat Kelurahan untuk memberikan informasi bahwa pendaftaran tanah sistematis segera dimulai pelaksanaannya.
- b. Penyuluhan langsung oleh Satgas, orientasi lapangan dan pemberitahuan kepada warga untuk memasang tanda batas/patok atas tanahnya masing-masing.
- c. Ajudikasi di lapangan oleh Satgas Yuridis dan Satgas Pengukuran.

## 1) Satgas Yuridis

Satgas Yuridis bertugas membuat Sket bidang tanah, dimana sket tersebut dibuat untuk setiap RT sesuai pembagian wilayah kerja masing-masing satgas, yang selanjutnya dikoordinasikan dengan satgas pengukuran dalam rangka pelaksanaan pengukuran terhadap bidang-bidang tanah tersebut, untuk data yuridis Satgas telah dapat mengumpulkan data sebanyak 1.120 bidang tanah.

Penetapan batas dilaksanakan oleh satgas yuridis dengan persetujuan/disaksikan oleh para pemilik tanah yang berbatasan. Sebelum dilakukan pengukuran, terlebih dahulu satgas yuridis meminta/menarik asli surat-surat tanah dari masyarakat untuk diteliti lebih lanjut baik perolehannya maupun dasar penguasaannya, kemudian dituangkan dalam daftar isian 201 yaitu Daftar Risalah Penelitian Tanah sebagai bahan pertimbangan keputusan sidang Panitia.

## 2) Satuan Tugas Pengukuran

Dalam Pelaksanaan pekerjaan lapangan pada tahap permulaan membuat dan memasang tugu yang terbuat dari beton sebanyak 36 buah dengan jarak interval 300 M<sup>2</sup> yang tersebar di seluruh wilayah kelurahan.

Selanjutnya dilakukan pengukuran horizontal dengan cara polygon yang diikat pada beberapa titik sentral horizontal orde 3 pengukuran GPS dalam sistim TM 3 derajat. Langkah berikutnya

melakukan pengukuran polygon cabang serta pengukuran ricikan dan perhitungan luas terhadap bidang-bidang tanah yang tidak dikenal (tidak diajudikasi).

Satgas Pengukuran dapat menyelesaikan pengukuran sebanyak 1.420 bidang yang terdiri dari :

1. Tanah yang sudah bersertipikat : 317 bidang
2. Tanah yang belum bersertipikat : 1.103 bidang

Dari 1.420 bidang yang teridentifikasi dibuat dalam 1.000 bidang, selebihnya yang 420 bidang tidak dibuat gambar ukurnya karena bidang-bidang tanah tersebut tidak dikenal (bukan peserta adjudikasi).

d. Pengumuman

Dari data yuridis dan data fisik bidang-bidang tanah yang sudah diajudikasi dan diukur serta selesai perhitungan luasnya selanjutnya dibuat peta bidang menjadi 19 blad. Bersamaan berkas-berkas permohonan adjudikasi diperiksa satu persatu dan dibahas pada rapat Panitia Adjudikasi bersama Satgas Yuridis dalam rangka memberikan fakta dan data kearah pengumpulan status tanahnya.

Dari hasil sidang Panitia Adjudikasi kemudian data fisik dan data yuridis diumumkan di Kantor Adjudikasi, Kantor Kelurahan, dan Kantor RT masing-masing selama jangka waktu 30 hari.

Setelah tenggang waktu pengumuman tersebut selesai, maka dibuatkan Berita Acara Pengesahan (Daftar Isian 202) dan selanjutnya dapat diterbitkan Surat Ukurnya. Terhadap tanah-tanah hak milik adat langsung diproses untuk penerbitan sertipikatnya, disiapkan usulan Konfirmasi Surat Keputusan Pemberian Haknya ke Kantor Pertanahan.

e. Surat Keputusan Pemberian Hak



Untuk tanah negara dan tanah Verponding Indonesia pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. Dalam pelaksanaan Ajudikasi saat ini kepala kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat telah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai berikut :

**TABEL 2**

**DAFTAR SURAT KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK**

NO	NOMOR SURAT KEPUTUSAN	TANGGAL
1.	09/01-250.520.1-31.AJD-2000	11-01-2000
2.	03/251-500.520.1-31-AJD-2000	19-01-2000
3.	21/501-750.520.1-31-AJD/2000	31-01-2000
4.	07/751-1.000.520.1.31-AJD/2000	16-02-2000

Sumber : Laporan Akhir Panitia Ajudikasi

Setelah draf Surat Keputusan Pemberian Hak diterbitkan dan sebelum ditanda tangani oleh Kepala Kantor, sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan maka, peserta Ajudikasi diwajibkan membayar Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Negara. Bukti pembayaran BPHTB berupa formulir SSB yang sudah divalidasi oleh bank persepsi yang telah ditunjuk.

f. Pengolahan Blanko Sertipikat.

Satu komponen dalam rangka pendaftaran tanah sistematis yang tidak dapat dipisahkan yaitu pengadaan dan penggunaan blanko sertipikat. Blanko sertipikat penting sekali artinya sebagai media penerbitan sertipikat

tanah, karena blanko-blanko ini tidak sembarang dapat diperoleh. Akan tetapi blanko ini disetarakan dengan surat berharga yang dicetak khusus dengan maksud untuk menghindari kejahatan pemalsuan. Oleh karena itu pengolahan terhadap blanko ini disetarakan dengan surat berharga yang dicetak khusus dengan maksud untuk menghindari kejahatan pemalsuan sertifikat. Oleh karena itu pengolahan terhadap blanko sertifikat harus sangat diperhatikan supaya penggunaannya benar-benar sesuai ketentuan yang berlaku.

Untuk penggunaan blanko dalam rangka penerbitan sertifikat sering terjadi kerusakan, hal ini disebabkan oleh kekeliruan pengetikan, adanya revisi data, kesalahan lokasi bidang tanah dan sebagiannya. Selain dari itu juga terdapat blanko sertifikat yang tersisa tidak dipergunakan, akibat droping yang berlebih dari Pusat. Berikut ini pengelolaan blanko sertifikat tersebut dapat diuraikan di bawah ini.

**TABEL 3**  
**DAFTAR PENERIMAAN DAN PENGGUNAAN BLANKO SERTIPIKAT**

PENERIMAAN				PENGELUARAN			
No.	Tanggal	Nomor Seri	Jumlah (Exp)	Tercetak	Rusak	Sisa	Jumlah (Exp)
1.	17-02-2000	EA.780001 – 79000	1.025	1.000	13	12	1.025

Sumber : Laporan Akhir Panitia Ajudikasi

g. Penerbitan Sertipikat

Dalam target yang telah ditetapkan sebanyak 1.000 sertipikat atau data fisik yang teridentifikasi sebanyak 1.420 bidang tanah yang belum bersertipikat. Panitia Ajudikasi dapat mengumpulkan data yuridis berupa surat-surat tanah yang merupakan alas hak

sebanyak 1.000 berkas, hal ini berarti 420 bidang tanah tidak mendaftar menjadi peserta adjudikasi, karena bidang tanah tersebut tidak dikenal.

Sampai dengan akhir kegiatan adjudikasi di Kelurahan Serdang Panitia Adjudikasi berhasil menerbitkan sebanyak 1.000 buah sertipikat, yang terdiri dari :

- |                                 |   |     |      |
|---------------------------------|---|-----|------|
| 1. Sertipikat Hak Milik         | : | 432 | buah |
| 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan | : | 668 | buah |
| 3. Sertipikat Hak Pakai         | : | --  | buah |

### **Ad. 3. Tahap Penyerahan Sertipikat**

Sebagai tugas akhir Panitia adjudikasi yaitu menyerahkan hasil pendaftaran tanah sistematis berupa Sertipikat Tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah kepada para peserta Adjudikasi, dari jumlah 1.000 buah sertipikat yang telah dapat diterbitkan telah diserahkan seluruhnya kepada masyarakat.

#### **4.1.2. Pengaruh dan Manfaat Pendaftaran Tanah Sistematis di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat**

Luas wilayah Kelurahan Serdang menurut Data Monografi Kelurahan Serdang tahun 2007 ditetapkan 82,23 hektar, untuk memudahkan jalannya pemerintahan, Kelurahan Serdang terbagi dalam 113 Rukun Tetangga dan 7 Rukun Warga.

Komposisi Status tanah menurut Data Demografi Kelurahan Serdang adalah sebagai berikut :

- |                 |   |          |
|-----------------|---|----------|
| 1. Tanah Negara | : | 40,04 ha |
|-----------------|---|----------|

2. Tanah Verponding Indonesia : 30,09 ha
3. Tanah Kavling : 12,10 ha

Adapun penggunaan sesuai peruntukan, yaitu :

- Perumahan : 53 ha
- Perkantoran/Perdagangan : 12 ha
- Fasos/Fasum : 14,20 ha
- Jalur Hijau : --
- Tanah Kosong : 3,03 ha

Menurut hasil pengumpulan data fisik Panitia Ajudikasi dengan pengukuran bidang-bidang tanah-tanah, wilayah ini terdiri dari 4.817 bidang baik tanah yang sudah bersertipikat maupun yang belum. Di bawah ini disajikan data penerbitan sertipikat hasil adjudikasi Kelurahan Serdang.

**TABEL 5**  
**SERTIPIKAT YANG TELAH DISERAHKAN**

NO	KELURAHAN	JUMLAH SERTIPIKAT	TELAH DISERAHKAN	BELUM DISERAHKAN	KETERANGAN
1.	SERDANG	1.000 buah	1.000 buah	-	Seluruhnya selesai dan sudah diserahkan kepada yang berhak.

Sumber : Laporan Akhir Panitia Ajudikasi

#### **4.1.2.1. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib Hukum**

Yang dimaksud tertib hukum pertanahan adalah bahwa semua orang atau badan hukum yang menguasai atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan perundangan yang berlaku. Dari penjelasan tersebut dapat dikatakan bahwa setiap pihak yang memiliki atau menguasai satu atau beberapa bidang tanah bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari penjelasan tersebut dapat dikatakan bahwa setiap pihak yang memiliki atau menguasai satu atau beberapa bidang tanah dibuktikan dengan sertipikat.

Pendaftaran tanah sistematis merupakan proses pensertipikatan tanah yang pada prinsipnya meliputi kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis. Di dalam sertipikat tanah terkandung data fisik dan data yuridis sebagai rekonstruksi terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Dengan demikian sertipikat menampung data yang akurat dan faktual yang merupakan jaminan kepastian hukum.

Dengan demikian jika setiap bidang tanah sudah didaftar haknya dengan disertai sertipikat tanah sebagai bukti sah kepemilikannya, niscaya perebutan dan sengketa tanah dapat dihilangkan atau setidaknya dieliminir. Begitu juga Fakta menunjukkan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di kelurahan Serdang berpengaruh terhadap sengketa tanah di wilayah tersebut.

**TABEL 6**  
**KONDISI TERTIB HUKUM PERTANAHAN**

NO.	TAHUN	HUBUNGAN HUKUM	PERANGKAT PERUNDANG-UNDANGAN	FUNGSI ADMINISTRATIF
1.	Sebelum	- Bukti kepemilikan	- Kesepakatan para	- Belum dilaksanakan

2.	Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>bermacam-macam</li> <li>Bukti perolehannya sering tidak runut dari pemilik asal sampai kepada pemilik terakhir (pemohon)</li> <li>Data tentang obyek sering tidak akurat</li> <li>Tidak adanya kepastian hukum bagi pemiliknya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pihak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dengan baik</li> <li>Belum teregistrasi dengan baik, karena kekurangpahaman subyek hukum terhadap masalah pertanahan.</li> <li>Belum dilakukan pengukuran lapang sehingga data mengenai luas tanah sering tidak akurat.</li> </ul>
	Sesudah Tahun 2000 (setelah dilaksanakan Ajudikasi)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bukti kepemilikan jelas berupa sertipikat hak atas tanah.</li> <li>Adanya Kepastian hukum</li> <li>Jika terjadi peralihan, maka harus dibuat akta peralihan dengan akta otentik</li> <li>Data tentang Subyek, obyek, dan luas faktual dan kongkrit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PP No.24 Tahun 1997</li> <li>Permenag/Kepala BPN No.3 Tahun 1997</li> <li>Permenag/Kepala BPN No.9 Tahun 1999</li> <li>Undang-Undang No.21 Tahun 1997</li> <li>Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002</li> <li>Permenag/Kepala BPN No.3 Tahun 1997</li> <li>PP No.24 Tahun 1997</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdaftar secara benar berdasarkan peraturan yang berlaku pada instansi yang berwenang.</li> <li>Setiap terjadi perubahan data selalu dicatat di Kantor Pertanahan.</li> <li>Data tentang subyek, obyek, dan luas tercatat secara pasti pada buku tanah</li> </ul>

#### 4.1.2.2. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib

##### Administrasi Pertanahan

Tertib Administrasi Pertanahan adalah kondisi yang mencerminkan keadaan dimana setiap bidang tanah telah tersedia catatan mengenai data fisik dan yuridis, penguasaan, penggunaan, status tanah, dan jenis haknya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap.

Terhadap mekanisme prosedur/tatacara pelayanan dibidang pertanahan yang sederhana, cepat, murah, namun menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsekuen. Dan penyimpanan warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertipikatan tanah telah dilakukan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

Di bawah ini akan disajikan data yang mencerminkan kondisi sebelum dilakukan Pendaftaran Tanah Sistematis melalui Ajudikasi dan kondisi setelah dilakukan Ajudikasi.

**TABEL 7**

**KONDISI TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN**

NO.	TAHUN	CATATAN MENGENAI OBYEK HAK	PROSEDUR TATA KERJA	PENYIMPANAN WARKAH
1.	Sebelum Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Catatan mengenai data fisik, yuridis, belum tersedia dengan baik</li> <li>- Catatan mengenai penguasaan, penggunaan, dan nilai tanahnya belum tersedia dengan baik</li> <li>- Tidak jelas baik status tanah maupun jenis haknya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belum ada prosedur pelayanan karena belum ada pendaftaran hak atas tanah</li> <li>- Pengambilan data fisik dengan melakukan pengukuran secara massal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyimpanan dokumen oleh masing-masing pemilik.</li> <li>- Tidak ada pengelolaan system informasi pertanahan</li> <li>- Tidak ada warkah maupun Buku Tanah</li> </ul>
2.	Sesudah Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Catatan mengenai data fisik maupun yuridis sudah tersedia dengan baik</li> <li>- Penguasaan fisik oleh pemilik tanah dan penggunaannya didasarkan pada Rencana Tata Kota/Planning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Telaah data yuridis oleh Satgas Yuridis Panitia Ajudikasi</li> <li>- Dicatat dalam Berita Acara Peninjaun lapangan oleh Satgas yuridis</li> <li>- Dilakukan penelitian tanah oleh Satgas yuridis untuk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Data fisik yang tertuang dalam Surat Ukur dan Gambar situasi disimpan di Kantor Pertanahan</li> <li>- Data yuridis dalam bentuk warkah disimpan di Kantor Pertanahan</li> <li>- Warkah disimpan dengan baik dan aman</li> </ul>

		Tata Kota - Status tanah menjadi jelas tertuang dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah - Jenis hak diberikan sesuai alas hak yang dimiliki pemohon	mengetahui status tanah yang sebenarnya - Alas hak tanah adat diberikan hak milik, dan terhadap obyek yang berstatus tanah Negara diberikan hak Guna Bangunan	- Berita Acara Penelitian Tanah disimpan menjadi satu kesatuan warkah dengan data yuridis lainnya di Kantor Pertanahan. - Warkah dan buku tanah disimpan di Kantor Pertanahan
--	--	--	--	--

#### 4.1.2.3. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib

##### Penggunaan Tanah

Dalam upaya fungsi tanah dapat benar-benar bermanfaat untuk kemakmuran rakyat, maka setiap individu, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya, memelihara, serta mencegah terjadinya kerusakan, sehingga tanah lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat.

Dari data Monografi serta wawancara yang dilakukan dengan Lurah Serdang, terungkap bahwa secara garis besar wilayah Kelurahan Serdang ditinjau dari aspek penggunaan tanah terbagi menjadi tiga kondisi. Wilayah RW.01, 02, dan sebagian kecil RW.05 dan 06 adalah daerah dengan kondisi padat penduduk dengan karakter perumahan sederhana dan tidak teratur. Sedangkan di RW. 03, dan 04 merupakan daerah yang sudah lebih teratur dan tertata dalam bentuk konsolidasi pertanahan yang baik khusus untuk RW. 05 sebagian besar dari wilayahnya sudah tertata rapih karena pada tahun 1971 telah dilaksanakan perpetakan dalam bentuk kavling-kavling yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kotamadya Jakarta Pusat.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kelurahan Serdang difokuskan pada daerah-daerah padat penduduk. Hal ini dilakukan berdasarkan pertimbangan sebagian besar tanah pada wilayah tersebut belum terdaftar. Selain dari itu kondisi perekonomian masyarakat setempat termasuk kategori berpenghasilan menengah ke bawah.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah sistematis berangsur-angsur menuju kearah perbaikan. Hal ini ditandai dengan semakin yakinnya masyarakat setempat bahwa tanah yang mereka tempati sudah mempunyai hak dan sudah berkekuatan hukum yang sah. Dari persepsi yang demikian warga menjadi lebih peduli terhadap lingkungannya. Keadaan ini terlihat dengan munculnya semangat warga untuk membangun rumahnya menjadi lebih rapih dan disertai fasilitas perbaikan got, pembuatan bak sampah, serta pembuatan taman sederhana di beberapa tempat umum.

Berikut ini disajikan data daerah tidak teratur/perumahan tidak tertata yang dan terkesan kumuh, dilihat tahun demi tahun semakin membaik.

**TABEL 8**

#### **PETA DAERAH TIDAK TERATUR / PERUMAHAN TIDAK TERTATA**



NO.	TAHUN	WILAYAH – R.W.	PROSENTASE	KETERANGAN
A.	Sebelum dilakukan Ajudikasi			Berdasarkan data Monografi Tahun 2007 dan sesuai Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta No.228/2004 Tanggal 3 Pebruari 2004 luas wilayah Kelurahan Serdang ditetapkan 82,22 ha.
1.	1996	01, 02, seb. kecil 05, dan seb. 06	30 %	
2.	1997	01, 02, seb. kecil 05, dan seb. 06	29 %	
3.	1998	01, 02, seb. kecil 05, dan seb. 06	29 %	
A.	Setelah dilakukan Ajudikasi			
4.	2000	01, 02, seb. kecil 05, dan seb. 06	21 %	
5.	2001	01, 02, seb. kecil 05, dan seb. 06	18 %	
6.	2002	01, 02, seb.05, dan seb. 06	16 %	
7.	2003	01, 02, seb.05, dan seb. 06		Wilayah RW. 03, 04, 07, sebagian besar 05, dan 06 merupakan daerah yang sudah teratur

Sumber : Hasil wawancara dengan Lurah Serdang

Adapun yang dimaksud dengan tertib penggunaan tanah merupakan kondisi dimana; setiap bidang tanah telah digunakan secara optimal, serasi dan seimbang sesuai dengan potensi, guna berbagai kegiatan kehidupan dan penghidupan. Selain dari itu tidak terdapat benturan kepentingan antar sektor penggunaan tanah. Di bawah ini disajikan data kondisi tertib penggunaan tanah di Kelurahan Serdang

**TABEL 9**

**KONDISI TERTIB PENGGUNAAN TANAH**

NO.	TAHUN	PENGGUNAAN TANAH	KETENTUAN PLANOLOGI DAN PERUNTUKAN	TINGKAT KEPATUHAN TERHADAP PERATURAN
1.	Sebelum Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ± 59 ha adalah areal pemukiman</li> <li>- ± 7 ha di-pergunakan untuk perkantor-an dan per-dagangan</li> <li>- ± 8 ha di-gunakan untuk fasos/fasum</li> <li>- ± 8,23 ha merupakan tanah kosong</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 53 ha wilayah Kelurahan Serdang peruntukannya adalah Wisma Kecil/ Deret (WKc/D) dan Wisma Sedang (WSd).</li> <li>- 12 ha peruntukannya adalah perkantoran dan / perdagangan</li> <li>- 14,20 ha peruntukan-nya adalah fasos / fasum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belum baik, masih banyak bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Kota sebanyak 37 %</li> <li>- Ketentuan Garis Sepadan Bangunan masih banyak dilanggar, banyak bangunan yang tidak mematuhi ketentuan GSB sebanyak 30 %</li> </ul>

2.	Sesudah Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bangunan rumah tinggal dalam kondisi sudah tertata rapih</li> <li>- Areal perkantoran dan perdagangan sudah sesuai Tata Ruang dan Rencana Kota</li> <li>- Pembangunan fasos/fasum sudah sesuai ketentuan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sudah sesuai dengan Planologi Tata Kota.</li> <li>- Pemanfaatan tanah di wilayah tersebut sudah memperhatikan aspek tata guna tanah</li> <li>- Seluruh bangunan fasos/ fasum sudah sesuai dengan planologi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tanah kosong banyak digunakan untuk bangunan liar sebanyak 70 %</li> <li>- Kepatuhan untuk memenuhi aturan hukum meningkat menjadi 85 %</li> <li>- Pelaksanaan pem-bangunan sudah mendapat ijin dalam bentuk IMB sebanyak 85 %</li> <li>- Bangunan fasos/ fasum yang telah memiliki Sertipikat dan IMB sebanyak 100 %</li> </ul>
----	--------------------	--	--	---

Sumber data : Hasil Wawancara dengan Lurah Serdang, Pejabat Dinas Tata Kota.

#### **4.1.2.4. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Tertib**

##### **Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup**

Tertib pemeliharaan dan Lingkungan Hidup, adalah keadaan dimana penanganan bidang pertanahan telah menunjang kelestarian hidup dan terwujudnya pembangunan berkelanjutan bernuansa lingkungan. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah harus melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah sistematis membawa dampak positif bagi masyarakat setempat dengan keyakinan jika tanahnya sudah mempunyai kekuatan hukum yang sah maka, dari persepsi yang demikian warga menjadi lebih peduli terhadap lingkungan. Keadaan ini terlihat dengan munculnya semangat warga untuk membangun saluran air (got), pembuatan bak sampah, menanam pohon dan tanaman hias disekitar rumahnya, bahkan membuat taman sederhana di beberapa tempat umum.

Lebih dari itu semakin banyak warga yang sudah sadar lingkungan, hal ini terbukti dengan antusiasnya warga masyarakat di Kelurahan Serdang yang menyambut baik adanya Program kebersihan dan keindahan lingkungan serta pembuatan sumur resapan selain untuk mengantisipasi datangnya banjir juga dimaksudkan untuk menjaga keseimbangan air tanah agar terhindar dari bakteri.

**TABEL 10**  
**BENTUK KEPEDULIAN WARGA DALAM HAL PEMELIHARAAN**  
**TANAH DAN LINGKUNGAN HIDUP**

NO.	JENIS KEGIATAN	PRESTASI	KETERANGAN
1.	Lomba Kebersihan, Keindahan, dan Ketertiban ( K3 )	Juara I	Tingkat Propinsi
2.	Lomba Toga di Rumah Sehat	Juara I	Tingkat Propinsi
3.	Lomba Keindahan Lingkungan	Juara I	Tingkat Kotamadya

Sumber data : Monografi Kelurahan Serdang Tahun 2007

Untuk melihat pandangan Kepala Kantor Pertanahan, Ketua Ajudikasi dan Lurah Serdang serta masyarakat sebagai pemohon pendaftaran tanah sistematis, berikut hasil wawancara yang berkaitan dengan persepsinya tentang Pendaftaran Tanah sistematis di Kelurahan Serdang, Kecamatan Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut :

**TABEL 11**

## MATRIK PERBANDINGAN

### PERSEPSI TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK

Key Informant	Persepsi Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis di Kelurahan Serdang		
	Latar Belakang	Aspek lain yang dipertimbangkan	Sasaran yang ingin dicapai
Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat	Untuk menyediakan informasi bagi masyarakat dan pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.	Pihak-pihak yang berkepentingan, baik pemerintah maupun swasta sangat membutuhkan informasi dan data pertanahan.	Penerbitan sertifikat tanah, pembuatan peta-peta pemilikan tanah (peta kadasteral) dan pembuatan daftar umum.
Ketua Panitia Ajudikasi	Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.	Terhadap bidang-bidang tanah yang belum didaftar haknya berpotensi dapat menimbulkan masalah /sengketa pertanahan oleh karena tidak tersedianya data yang akurat.	Menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah, yang meliputi: - pemilikannya - batas-batasnya - hak-hak atas tanahnya. Tersedianya informasi pertanahan (kadasteral) bagi pemerintah untuk keperluan perpajakan.
Lurah Serdang	Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai hal tersebut setiap bidang tanah wajib didaftar haknya.	Sebagai pamong dituntut untuk dapat melayani keperluan masyarakat dengan sebaik-baiknya. Salah satu tuntutan yang sangat mendesak adalah terselenggaranya Administrasi pertanahan yang baik dan faktual, serta terwujudnya tertib pertanahan.	Tersedianya informasi pertanahan yang meliputi : - pemilik - letak tanah - lokasi - proses penguasaan tanah - pajak - rencana pembangunan kota. -Penggunaan dan pemanfaatan tanah

**TABEL 12**

**MATRIK PERBANDINGAN PERSEPSI BERDASARKAN TINJAUAN  
ASPEK**

Aspek yang ditinjau	Persepsi Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Pusat.	Persepsi Ketua Panitia Ajudikasi	Persepsi Lurah Serdang
Tertib hukum pertanahan	- Bagi tanah-tanah yang sudah didaftarkan haknya akan memiliki nilai lebih yaitu adanya kepastian hukum yang tertuang dalam sertipikat hak atas tanah.	- Pendaftaran tanah sistematis akan memberikan kepastian hukum serta rasa aman bagi pemiliknya, karena hubungan hukum antara pemilik dengan tanahnya menjadi jelas.	- Pendaftaran tanah sistematis sangat membantu masyarakat karena status tanah mereka yang semula kurang jelas kini sudah bersertipikat yang berkekuatan hukum pasti.
Tertib Administrasi Pertanahan	- Tertib administrasi pertanahan pada dasarnya merupakan kepentingan pemerintah maupun masyarakat, karena melalui administrasi pertanahan yang baik, dapat dikelola system informasi yang lengkap, dan menjamin terwujudnya mekanisme pelayanan yang efisien dan efektif.	- Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah sistematis adalah untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum	- Pendaftaran tanah sistematis secara sederhana dapat dikatakan sebagai upaya pencatatan, penghimpunan, terhadap bidang-bidang tanah demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
Tertib Penggunaan Tanah	- Secara tidak langsung akan menjadikan kualitas penggunaan tanah menjadi lebih baik.	- Dengan Kekuatan hukum yang sudah diyakini, masyarakat akan menggunakan tanahnya dengan optimal, dan akan merawat dengan sebaik-baiknya.	- Dengan sertipikat tanah yang sudah dimiliki, bagi masyarakat merupakan stimulus untuk menjaga dan menggunakan tanah miliknya dengan baik.
Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup	- Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah harus melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan dan kelestarian lingkungan hidup	- Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah sistematis membawa dampak positif bagi masyarakat setempat, dengan keyakinan jika tanahnya sudah	- memunculkan semangat warga untuk membangun rumahnya menjadi lebih rapih, disertai fasilitas perbaikan saluran air (got), pembuatan bak sampah, pembuatan

		mempunyai kekuatan hukum yang sah maka, dari persepsi yang demikian warga menjadi lebih peduli terhadap lingkungannya.	taman-taman di beberapa tempat umum serta melaku-kan penghijauan disekitar rumahnya dengan menanam pohon hias merupa-kan refleksi terhadap rasa aman karena tanah miliknya sebagai tempat tinggal telah mempunyai kepastian hukum.
--	--	--	--

Dari hasil penelitian ini dapat diketahui adanya keterkaitan dan persamaan persepsi tentang pendaftaran tanah sistematik di Kelurahan Serdang, antara Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, Ketua Panitia Ajudikasi, dan Lurah Serdang. Ketiga sumber tersebut sepakat dan mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik di Kelurahan Serdang dengan tujuan untuk menciptakan Catur Tertib Pertanahan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat, ada beberapa hal yang perlu digaris bawah, yaitu :

1. Pendaftaran tanah menghasilkan informasi, baik bagi pemerintah maupun untuk masyarakat. Dengan tersedianya informasi yang akurat dan factual, bagi pihak-pihak yang berkepentingan akan memudahkan dalam mengambil keputusan dalam melakukan tindakan hukum. Seperti misalnya bagi calon pembeli akan merasa yakin bahwa tanah yang akan dibelinya tidak dalam masalah. Bagi kreditur tidak ragu-ragu lagi karena sertipikat tanah yang menjadi jaminan atas hutangnya, tanahnya jelas dan tidak bermasalah.

Demikian juga bagi pemerintah akan memudahkan untuk membuat rencana kota dan rencana pembangunan fisik.

2. Menjadi Bahan kajian dan evaluasi terhadap penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis selanjutnya, jika perlakuan Ajudikasi banyak membawa manfaat maka akan lebih ditingkatkan mutu pelayanannya maupun system pendaftarannya.
3. Dapat digunakan sebagai acuan dalam rangka pembuatan rencana tata ruang, yaitu dengan menganalisis dan menata peruntukan tanah. Pelaksanaan rencana tata ruang harus mengatur penggunaan tanah terlebih dahulu. Selanjutnya dari rencana tata ruang dan rencana tata guna tanah dapat dipergunakan untuk menopang pembangunan ekonomi atas dasar batas wilayah administrasi.<sup>38</sup>

Selanjutnya Ketua Ajudikasi lebih menekankan aspek pengaruh atas pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta melindungi kepada para pemegang haknya. Tanah-tanah yang belum terdaftar inilah yang pada umumnya berpotensi untuk menjadikan penyebab utama timbulnya sengketa/masalah pertanahan. Tidak adanya kepastian/pendaftaran hak atas kepemilikan/penguasaan tanah, menimbulkan suasana ketidakpasti bagi pemiliknya.
2. Dikatakan, Subtansi pendaftar tanah sistematis adalah menghimpun data fisik dan data yuridis bidang tanah. Oleh karena itu data yang tercantum dalam

---

<sup>38</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ishak Djamiluddin, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, tanggal 16 April 2008

sertipikat sangatlah akurat dan factual. Dengan demikian sangat membantu dalam penentuan luas dan besar pemunggutan pajak bumi dan bangunan. Luas objek pajak yang tercantum dalam SPPT seringkali tidak sesuai dengan luas yang sebenarnya, maka dari itu seyogyanya SPPT harus mengacu pada data luas yang tercantum dalam sertipikat tanah. Hal ini akan membuat penagihan dan pembayaran pajak bumi dan bangunan menjadi lebih efektif.<sup>39</sup>

Sementara itu Lurah Serdang berpendapat bahwa pendaftaran tanah sistematis, berdampak sangat positif baik bagi masyarakat maupun pemerintah yang dapat diuraikan di bawah ini :

1. Tertibnya administrasi pertanahan pada dasarnya merupakan kepentingan pemerintah maupun masyarakat, karena melalui administrasi pertanahan yang baik, pemerintah dapat menciptakan ketertiban dan kelengkapan data sebagai bahan pengambilan keputusan. Sedangkan masyarakat memperoleh kepastian hukum.
2. Peran serta masyarakat untuk menciptakan tertib pertanahan mutlak diperlukan dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan harus tetap digalakan. Peran serta masyarakat tidak boleh bergantung dengan tersedianya dana dari pemerintah, melainkan harus diusahakan terwujudnya masyarakat yang mandiri melalui swadya dan swadana. Hal ini telah diwujudkan dalam suatu gerakan yang diberi nama POKMASDARTIBNAH (Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan) yang ditandai dengan kegiatan pemasangan tanda batas secara serentak diantara anggota Pokmasdartibnah

---

<sup>39</sup> Hasil wawancara dengan Dra. Rita Purwanti, Panitia Ajudikasi Kelurahan Serdang Jakarta Pusat, tanggal 17 April 2008



yang terbatas. Manfaat pendaftaran tanah sistematis setidaknya meliputi tiga keuntungan bagi warga/masyarakat :

- Memberikan kepastian hukum;
- merupakan stimulus bagi masyarakat untuk menjaga dan menggunakan tanah miliknya dengan baik;
- memunculkan semangat warga dalam memelihara dan menjaga kelestarian lingkungannya.<sup>40</sup>

Sedangkan pandangan warga Kelurahan Serdang terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah sistematis sangat bermanfaat dikarenakan selama ini tanah yang dihuni belum bersertipikat setelah adanya pendaftaran sistematis sudah mempunyai alat bukti yaitu sertipikat yang dapat dijamin pada Bank untuk menambah modal usaha. Karena apabila belum bersertipikat warga hanya bisa menjaminkan pada perorangan yang bunganya sangat tinggi.
2. Dengan kepemilikan tanah yang sudah bersertipikat apabila dijual mempunyai nilai ekonomi yang tinggi, oleh karena untuk pertama kalinya yang ditanyakan oleh pembeli adalah kepastian bukti secara yuridis atas kepemilikan tanah tersebut.
3. Dengan pendaftaran tanah sistematis memberikan pengetahuan akan pentingnya bukti kepemilikan tanah yang memberikan kepastian hukum.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Hasil wawancara dengan Anwar Maolana, AP, Lurah Kelurahan Serdang Jakarta Pusat, tanggal 15 April 2008

<sup>41</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Oyo Sunaryo dan Bapak Jarisno, Warga Kelurahan Serdang Jakarta Pusat, tanggal 14 April 2008

Berdasarkan uraian di atas penulis berpendapat bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah yang telah dilakukan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat telah membawa pengaruh yang positif terhadap tertib pertanahan, khususnya dalam hal ini telah tercapai pelaksanaan catur tertib pertanahan.

Di samping itu pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat menurut penulis telah memenuhi tujuan dari pendaftaran tanah, sebagaimana diamanahkan dalam PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintah oleh Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi

tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

#### **4.2. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis dapat diketahui beberapa kendala yang muncul dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat, yaitu:

1. Kurangnya pengetahuan warga tentang hukum pertanahan, sehingga banyak surat-surat peralihan adjudikasi maupun prona kepemilikan yang dimiliki oleh warga hanya kwitansi maupun dijumpai tidak lengkap urutan kepemilikan.
2. Banyaknya peserta adjudikasi maupun prona yang keadaan ekonominya rendah, sehingga kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan bertahun-tahun tidak terbayarkan sehingga untuk menentukan pembayaran BPHTP dan membayarnya menjadi kendala bagi mereka.
3. Banyak waktu yang tersita untuk memberikan pengarahan atas sengketa antar para pihak, karena masalah surat bukti kepemilikan ataupun batas dilapangan tidak sesuai dengan bukti kepemilikan dengan sebelah menyebelahnya.

Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang muncul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut adalah dengan melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat, sehingga warga mendapatkan informasi dan pengetahuan hukum yang memadai untuk mendukung terselenggaranya pendaftaran tanah dengan baik. Untuk pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak

Atas Tanah) bagi warga yang tidak mampu telah mendapatkan keringanan dalam pembayarannya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di kelurahan Serdang Jakarta Pusat berpengaruh positif terhadap terciptanya tertib pertanahan, khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan banyaknya bidang tanah yang telah mampu disertipikatkan dalam proses pendaftaran tanah ini. Hal ini akan berdampak terhadap penurunan jumlah sengketa tanah, oleh karena warga telah memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) dan terdapatnya data pertanahan yang lengkap.
2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di kelurahan Serdang Jakarta Pusat adalah kurangnya pengetahuan hukum pertanahan yang dimiliki oleh warga, rendahnya tingkat perekonomian yang berdampak terhadap kemampuan warga dalam pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan diperlukannya waktu panjang untuk memberikan pengarahan kepada warga.

#### **5.2. Saran**

Saran-saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap seluruh bidang tanah yang ada di

desa/kelurahan secara lengkap untuk terciptanya tertib pertanahan di seluruh wilayah Republik Indonesia.

2. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis tidak hanya bergantung kepada pemerintah, melainkan diarahkan kepada pendidikan masyarakat melalui ajudikasi swadaya dan swadana demi terwujudnya masyarakat yang mandiri dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abidin, Said Zainal. 2002. *Kebijakan Publik*, Yayasan Pancur Siwah. Jakarta.
- Achmad Chomzah, Ali. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid I*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- AT, Salamun, 1986. *Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan*, Ditjen Pajak, Jakarta.
- Bahsan, M. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta,
- Brotodihardjo, Santoso. 1984. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Eresco, Jakarta,
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.
- Islamy, M. Irfan, 1991. *Prinsip-Pinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Moleong, Lexy J. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Muljono, E, Liliawati. 1996. *Eksekusi Grosse Akta Hipotek oleh Bank*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Nasution S, 1992. *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung.
- Nawawi, Hadari. 1985. *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada Press. Yogyakarta.
- A.P. Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju Cet. 2, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*, Cet. 1, Bandung, Mandar Maju,).
- R, Munawardi, *Dasar-dasar Administrasi Perkantoran*, Jakarta, Stensilan, 1989.



Silviana, Ana, Semarang, 2004, *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Masalah-Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 N0. 3 Juli-September,

Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta,

Soemitro, Ronny Hanitijo 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta.

\_\_\_\_\_. 1985. *Metodologi Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta.

Sumardjono, Maria S.W., 2001. *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta.

Syafiie, Inu Kencana dkk. 1999. *Ilmu Administrasi Publik*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.

## **B. Undang-Undang/Peraturan-peraturan**

Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945, tentang *Peraturan Dasar Negara Republik Indonesia*.

Majelis Permusyawaratan Rakyat, Nomor II/MPR/1993, tentang *Garis-Garis Besar Haluan Negara*.

Majelis Permusyawaratan Rakyat, Nomor IV/MPR/1999, tentang *Garis-Garis Besar Haluan Negara*.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang *Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 119-XI-1999, tentang *Pembentukan Panitia Afudikasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis*

Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 51-XI-1999, tentang ***Penetapan Lokasi Pelaksanaan Pendaftaran  
Sistematik.***